街角情報館NEWS

第一ハウジング株式会社

2013年11月号

第一ハウジング株式会社
〒212-0015　川崎市幸区柳町 2-2
URL　http://www.machikado.co.jp
E-mail　info@machikado.co.jp
TEL 044-541-5000　FAX 044-541-5222

まだ間に合う、確定申告！①

今年も残り２ヵ月を切りました。
そろそろ確定申告の準備を始められているオーナー様も多いのではないでしょうか？
今月、来月と２回シリーズで確定申告に少しだけ役に立つ情報をお届けしたいと思います。

既にご存知の通り、事業所得、不動産所得の所得は「収入－経費」で計算されます。
経費が大きくなれば、所得が低くなり、税金が少なくなります。
今年、収入が多く税金をたくさん納めそうなオーナーの皆様、必読です！
（※）青色申告をされているオーナー様が対象となります。

■　青色申告　減価償却の特例の利用

青色申告をしていると 10 万円以上 **30 万円未満**の資産を「少額減価償却資産の取得価額の必要経費算入の特例（措置法 28 の 2）」により、その年に**全額経費**として処理することが可能です（合計額に制限あり）。

常に一定のもうかり具合で税率が一定なら、特例により１年で全額経費にしても数年に分けて経費にしてもトータルすれば同じになります。
が、大きな買い物をするのは、『儲かっている時』となる可能性は高くなります。事業は浮き沈みがあります。利益が出ている年（＝税率の高い年）に全額経費とすれば節税効果は高くなります。
儲かった年にこそ、収入源であるアパート・マンションに積極的に設備投資をお勧めいたします。
「うちは税理士さんに任せてあるから、大丈夫！」本当に大丈夫ですか？

先日拝見した確定申告書は、1,500,000 円の所得税を支払っているにも関わらず、給湯器交換 110,000 円（償却額 18,370 円）が減価償却費計上されていました。
そろそろ寿命を迎えそうな給湯器・エアコン等（通常の耐用年数は１０年～１２年程度）当社リフォーム担当の金子から「壊れました！」の電話が入る前に交換してはいかがでしょうか？節税になるだけではなく、故障時の入居者様のストレスも無くなり、延いては「壊れる前に対応してくれる良いオーナーさん」と長期入居につながるかもしれません。

また、リフォームをされたオーナー様もこれからされるオーナー様も、「請求額（見積額が）が 30 万円を超えているから原価償却費計上するしかない」と、諦めないでください。リフォームの内容によって、修繕費（全額経費）になる場合があります。

詳しくは、当社営業担当者までお問い合わせください。当社顧問税理士とご対応させていただきます。

修繕費(必要経費になる)例	資本的支出(必要経費にならない)例
●１０年に一度程度の外壁の塗り替えや吹き付け。 ●入居者入れ替え時の壁紙の貼り替え･畳の表替え･修繕。 ●古くなったガス給湯器を同じ機能のものに取り替え。 ●古くなった浴槽を同じ材質のものに取り替え。 ●タイルの目地が一部剥がれてきたので修理。 ●ピッキング対策としてドアの鍵を取り替え。	●屋根の全面葺き替え ●モルタルの外壁をタイル貼りに。 ●ガス給湯を１ヶ所給湯から２ヶ所給湯に切り替え。 ●プラスチックの浴槽が古くなったのでホーロー浴槽を採用。 ●２ＤＫの間取りを１ＬＤＫに改装。 ●和室をフローリングに改装。

企画室　青木

成約数、前年同月比16か月ぶり減。

平成２５年９月の首都圏の居住用賃貸物件成約数は１９，２７７件で、前年同月比１．８%減少し、１６ヶ月（１年４ヶ月）ぶりにマイナスとなりました。好調が続いていたマンションが同１１ヶ月ぶりにまたアパートも再び減少に転じています。特に神奈川県では、マンションが二ケタ減となるなど不振が続き、同３ヶ月連続で減少。
（神奈川県　成約数５，３６７件　前年比－９．６%　）
首都圏全体として成約が１６ヶ月ぶりに減少した主因は、マンションのシングル向き物件の不振が大きく影響をしております。その中でも、神奈川においては、顕著であり首都圏の中で、最も大幅減となっております。さらにファミリー向き物件においても、同様に前年比で減少と、全体的に厳しい数字が結果として表れております。

平成２５年９月　面積帯別成約数の前年比、割合　（単位：%）

		マンション				アパート		
	面積	30 未満	30～50	50～70	70 以上	30 未満	30～50	50～70
神奈川県	前年比	▲20.0	▲12.9	▲5.0	3.70	17.30	3.20	3.70
	割合	37.20	32.60	25.20	5.00	44.70	43.10	11.70
首都圏計	前年比	▲6.2	3.80	▲3.8	7.50	▲7.6	2.80	3.70
	割合	42.20	34.80	18.50	4.50	52.00	36.00	11.30

※アットホーム㈱　2013/10/24　首都圏の居住用賃貸物件成約動向より参照

営業　江川　小林

お届けしたのは・・・

企画室
青木裕子

資格：宅建、CFP
出身：津軽半島
家族：娘・息子
2014 年東京マラソンに参加します。応援よろしくお願い致します。

営業支援
小林　雅和

趣味：ドライブ、物件見学
ひと言：入社し 4 年半が経過しました。「日々学ぶ事と、より一層の工夫」を意識しております。

本店営業部
江川　直樹

出身：大田区
趣味：ダンス・人間観察
オーナー様のお役に立てるよう勉強していきますので今年も宜しくお願い致します。